



التقرير السنوي 2023



جدول المحتويات

05	04	03
ملخص اجتماعات مجلس الإدارة	بيان مدير الصندوق	نظرة عامة على مدير الصندوق
08	07	06
المؤشرات المالية - عائدات الصندوق	المؤشرات المالية - قروض الصندوق	المؤشرات المالية - أداء الصندوق
11	10	09
ملخص المحفظة العقارية	سعر الوحدة ومعلومات مالكي الوحدات	المؤشرات المالية - عمولات وأتعاب الأطراف الخارجية
20	15	12
نظرة على السوق - الولايات المتحدة الأمريكية	نبذة عن السوق في المملكة العربية السعودية	التوزيع الجغرافي للمحفظة
25	24	22
قاعدة الأصول	قاعدة الإيرادات	نظرة على السوق - أوروبا
43	38	26
الاستثمارات المحلية	العقارات التشغيلية	المحفظة المحلية
59	57	46
تقييم المخاطر	الاستثمارات الخارجية - أوروبا	الاستثمارات الخارجية - الولايات المتحدة
	72	71
	إخلاء المسؤولية	الحوكمة

نظرة عامة عن مدير الصندوق



93+ مليار ريال سعودي
أصول مدارة



التواجد
المحلي والدولي



مدراء استثمار
محليين ودوليين



+200
موظف متخصص

الرياض المالية

أحد أكبر الشركات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة لتقديم خدمات التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية والترتيب والإدارة وتقديم المشورة وحفظ الأوراق المالية بأصول مدارة تتخطى 93 مليار ريال سعودي.

تقدم الرياض المالية خيارات واسعة من المنتجات والحلول الاستثمارية المتنوعة على أيدي فريق مؤهل من خبراء الاستثمار والتخطيط المالي وإدارة الأصول والمصرفية الاستثمارية للشركات.

عن فريق الرياض المالية العقاري

يتكون الفريق العقاري للرياض المالية من قياديين ذوي خبرات في مجالات متعددة داخل القطاع العقاري تشمل الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول. ويمكن الخبرات الواسعة والمتعددة للفريق من إدارة المحفظة العقارية بطريقة فعالة ونشطة لتعزيز حجم الأصول ورفع قيمتها الاستثمارية.

تتخطى الأصول العقارية المدارة من قبل الفريق أكثر من عشرين مليار ريال سعودي تمتد على رقعة جغرافية واسعة لتشمل المملكة العربية السعودية وأوروبا، وأمريكا كما تتضمن قطاعات عقارية متعددة.

بيان مدير الصندوق

يطيب لنا أن نختم عام 2023 بالإعلان عن تحقيق الرياض ريت عامًا آخر من الإنجازات المميزة على الصعيد التشغيلي في ظل تحديات صعبة شهدها القطاع العقاري نتيجة للارتفاع الكبير لأسعار الفائدة والتأثيرات المصاحبة لذلك على القطاع العقاري.

على الصعيد التشغيلي، استطاع صندوق الرياض ريت من تحقيق نمو بلغ 23% من إجمالي الإيرادات قياسًا على العام السابق نتيجة للارتفاع القياسي لإيرادات محافظة الضيافة، فقد شهد فندق جي ديليو ماريوت الرياض، الذي افتتح أبوابه في عام 2022، زيادة في صافي الدخل التشغيلي بنسبة تجاوزت 60% وتحقيق معدلات إشغال قياسية. ويأتي ذلك كثمرة لإستراتيجية الصندوق بالتركيز على محافظة الضيافة كحجر أساس لنمو إيرادات الصندوق في السنوات المقبلة عطفًا على النمو المتزايد لزوار المملكة من الخارج والطلب المتنامي على فنادق 5 و4 نجوم في مدينة الرياض.

وفي هذا الصدد، مازال العمل على الانتهاء من مشروع فندق الفرسان هيلتون الذي من المتوقع افتتاحه في الربع الثالث من عام 2024 بمشيئة الله. ونتوقع أن يحقق فندق الفرسان هيلتون إضافة مميزة لأداء الصندوق وتدفقاته النقدية حيث يقع الفندق في موقع مميز للغاية على طريق الملك فهد في مدينة الرياض وعلى مقربة من مراكز التسوق والترفيه ومركز الملك عبدالله المالي.

وبشكل عام، من المتوقع أن تستمر محافظة الضيافة بالنمو عطفًا على المبادرات الحكومية الرامية لرفع عدد زوار المملكة من والتوسع في الأنشطة السياحية مثل استضافة الرياض لعدة مؤتمرات وأحداث رياضية على سبيل المثال إكسبو 2030.

كما سجلت المحافظة الإيجارية معدلات نمو مستقرة مدعومة بارتفاع معدلات الإشغال في عدة من العقارات كما صاحب ذلك ارتفاع في تحصيل الإيجارات نتيجة لمبادرات مدير الصندوق لرفع الكفاءة التشغيلية للأصول ورفع مستويات التحصيل، ومن المتوقع أن يتم إعادة تسعير بعض العقود الإيجارية لعدة من العقارات ومن المتوقع أن ينعكس ذلك إيجابًا على مجمل الإيرادات.

أما على الصعيد المالي، فقد تأثرت صافي أرباح الصندوق سلبًا من بقاء أسعار الفائدة مرتفعة في عام 2023، وكان لذلك أثر ملموس على انخفاض صافي الأرباح قياسًا بالعام المنصرم. وفي هذا السياق، فقد استطعنا التفاوض على إعادة تمويل القروض الحالية بسعر هامش ربح ثابت يقل بنسبة 50% مما كان عليه سابقًا مع مد فترة التمويل إلى 7 سنوات. وفي ضوء التوقعات بأن يشهد السوق انخفاضًا في أسعار الفائدة في عام 2024، نتوقع إمكانية تحقيق وفورات كبيرة في تكاليف الدين على مدى فترة الثمانية عشر شهرًا إلى الأربعة والعشرين شهرًا المقبلة. ولازلنا نتابع التحركات في أسعار الفائدة عن كثب من خلال إدارة المخاطر بشكل استباقي لتلافي أي أثر سلبي على الصندوق.

كما سنعمل خلال الفترة القادمة على إجراء مراجعة استراتيجية للأصول ذات العوائد المنخفضة ورفع كفاءة المحافظة العقارية من ناحية، ومن ناحية أخرى فلازال العمل جاريا على زيادة رأس المال الصندوق ومن المتوقع الانتهاء منه قريبًا. ونعتقد أن يكون لتلك المبادرات الأثر ملموس في رفع كفاءة رأس المال وجودة التدفقات النقدية للصندوق.

ختامًا، نود أن نغتنم هذه الفرصة لتقديم بخالص الشكر والتقدير إلى مساهمينا الكرام على ثقتهم المستمرة ودعمهم في تنفيذ رؤيتنا الطموحة. وننتظح إلى مزيد من الإنجازات في الفترة المقبلة.

ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

01 ملحة عامة عن السوق العقاري

05 مناقشة حالة مشاريع التطوير

02 آخر تطورات الصندوق
ومحفظة العقارية

06 تحديث المجلس بشأن
إجراءات رفع رأس المال

03 الهيكل المالي للصندوق

07 متابعة تحصيل المستحقات
التأجيرية

04 الاداء المالي

08 الإجراءات السنوية لحوكمة
الصندوق

المؤشرات المالية - أداء الصندوق

ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	ديسمبر 2023	أداء الصندوق
1,591,536,925	1,531,307,324	1,467,111,963	صافي قيمة أصول الصندوق
9.31	8.92	8.54	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)
171,697,101	171,697,101	171,697,101	عدد الوحدات المصدرة
127,513,923	119,890,839	55,442,065	التوزيعات النقدية
0.74	0.69	0.40	توزيع الدخل لكل وحدة
34.25%	28.46%	23.47%	نسبة الدخل غير المحصل من إجمالي الإيرادات*
3.48%	2.60%	4.03%	نسبة تكاليف الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
32.07%	34.82%	156%	نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق
10.20	11.34	11.01	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)
9.96	8.92	8.54	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)

* تشمل الدخل التشغيلي، على سبيل المثال: القنادق
جميع الأرقام بالريال السعودي

المؤشرات المالية - قروض الصندوق

ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	ديسمبر 2023
45.63%	46.81%	47.18%
6 سنوات	6 سنوات	سنة واحدة
2029	2029	2024

نسبة الأصول المقتضة من إجمالي قيمة الأصول

مدة انكشاف القروض

تاريخ استحقاق القروض

المؤشرات المالية - عائدات الصندوق

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
23,668,833	38,521,974	149,113,651	181,201,243	186,020,615	267,476,819	302,161,365	308,283,264	العائد السنوي

5 سنوات	3 سنوات	سنة واحدة	
1,245,143,306	877,921,448	308,283,264	العائد الإجمالي

المؤشرات المالية - عمولات وأتعاب الأطراف الخارجية

ديسمبر 2021	ديسمبر 2022	ديسمبر 2023*	
100,000	100,000	100,000	رسوم الحفظ
1,293,029	1,209,013	1,253,979	رسوم إدارة العقار
1,518,484	1,994,131	1,994,132	الصيانة والخدمات ومصروفات الأمن
1,002,252	106,032	1,881,605	المصاريف القانونية
213,250	205,000	167,000	عمولة المحاسب القانوني
3,676,512	4,086,075	6,028,824	أخرى
7,703,528	7,700,251	11,425,540	مجموع الرسوم والمصروفات
0.25%	0.25%	0.38%	إجمالي نسب المصروفات

* لم يتلق مدير الصندوق أي عمولة خاصة خلال السنة المالية 2023

* لم تكن هناك ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها

* جميع الأرقام بالريال السعودي

سعر الوحدة ومعلومات مالي الوحدات

صندوق الرياض ريت

في 13 نوفمبر 2016م، تم إدراج وحدات صندوق الرياض ريت في تداول برأس مال مدفوع قدره 500,000,000 ريال سعودي وتم رفع رأس مال

الصندوق في عام 2018 ليصبح 1,633,000,010 ريال سعودي



ملخص المحفظة العقارية

إجمالي عدد أصول الصندوق: 28

العقارات التاجيرية	العقارات التشغيلية	الاستثمارات المحلية	الاستثمارات الخارجية	عقارات التطوير والقيمة المضافة
11	3	2	11	1

حجم الصندوق	شواغر المحفظة من تأجير العقارات**	إجمالي الإيرادات	مستوى إشغال المحفظة التأجيرية***	عدد المستأجرين	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	قيمة المشاريع المنجزة المضافة للأصول
3.04 مليار ريال سعودي	4%	257.9 مليون ريال سعودي	96%	160 مستأجر	812,569.34	73.4 مليون ريال سعودي

* تشمل المساحة الإجمالية لعقارات المحفظة المحلية والدولية
 ** نسبة قيمة الأصول غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة الأصول القابلة للتأجير
 *** نسبة قيمة العقارات المؤجرة إلى القيمة الإجمالية القابلة للتأجير



التوزيع الجغرافي للمحفظة المملكة العربية السعودية

المنطقة الشرقية

أبراج الشاطئ - الدمام
فندق أسكوت الخبر
مبنى الراكاة - الخبر

جدة

فندق أسكوت التحلية
مركز أمنية التجاري

الرياض

فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير
مركز التميز
أبراج الفرسان
منتجع وفلل بريرا حطين
مركز الازدهار
فندق جي دبليو ماريوت الرياض
برج العليا
أكاديمية STC
ذي ريزيدنس
الجامعة السعودية الإلكترونية
مبنى الرائد
مبنى ذا روفز

التوزيع الجغرافي للمحفظة الولايات المتحدة الأمريكية

كاليفورنيا

مقر شركة برودكوم

واشنطن العاصمة

بنسلفينيا أفينيو 1111

تكساس

المقر الرئيسي لشركة بايونير
المقر الرئيسي لمكتب فيدكس
مركز التوزيع الإقليمي لشركة لوييز

ميسوري

أمازون لاست مايل
أمازون ميدل مايل

بنسلفانيا

مقر شركة سبنكورا

الاباما

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لوييز

ساوث كارولينا

مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك

التوزيع الجغرافي للمحفظة أوروبا

بروكسيل، بلجيكا

مقر شركة برايس ووتر هاوس كوبرز

نظرة عن السوق

المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية

نظرة عن السوق - المملكة العربية السعودية

- يتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 بنسبة 4.4%، بعد أن سجل نموًا بنسبة 1.2% في عام 2023 (على الرغم من أن ذلك كان مدفوعًا في المقام الأول بنمو القطاعات غير النفطية تماشيًا مع رؤية السعودية 2030)
- تقلص معدل التضخم الكلي بنسبة 1.5 في المائة بحلول ديسمبر 2023، في حين حقق مؤشر السوق الرئيسية (تاسي) في المملكة العربية السعودية نموًا بنسبة 19.6 في المائة على أساس سنوي حتى 5 مارس 2024
- وضعت المملكة هدفًا طموحًا يتمثل في استقطاب 150 مليون زائر بحلول عام 2030، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 50% عن هدفها السابق البالغ 100 مليون سائح بنهاية عام 2030.
- نتيجة لذلك، يشهد قطاع الضيافة نموًا سريعًا في الأداء يُعزى إلى إقامة سلسلة متواصلة من الفعاليات والمهرجانات الثقافية والترفيهية على مدار السنة
- حققت المملكة العربية السعودية إنجازًا استثنائيًا في قطاع السياحة في عام 2023، حيث بلغ إجمالي عدد الزائرين المحليين والدوليين 100 مليون زائر، وبأني هذا الإنجاز الرائع يعد أن شهد عام 2022 ارتفاعًا ملحوظًا في أعداد الزائرين التي بلغت 77.84 مليون زائر
- تفتخر المملكة العربية السعودية بوجود أكبر عدد من الفنادق تحت الإنشاء في العالم، إذ من المقرر إضافة حوالي 289,000 غرفة جديدة بحلول نهاية عام 2030
- في الربع الأخير من العام 2023، سجل متوسط معدل الإشغال ارتفاعًا بمقدار 3.5 نقطة مئوية، ورافق ذلك زيادة بنسبة 12.3 في المائة في متوسط السعر اليومي وزيادة بنسبة 18.9 في المائة في الإيرادات لكل غرفة متاحة
- بشكل عام، يتوقع أن تلجأ المملكة إلى أسواق الدين لسد العجز المتوقع في الميزانية والبالغ قدره 21.06 مليار دولار أمريكي في عام 2024، وهو ما يُمثل تحسنًا طفيفًا مقارنةً بالعجز المسجل في عام 2023 والمقدر بواقع 21.86 مليار دولار أمريكي

نظرة عن السوق - الرياض

- شهد عدد سكان الرياض ارتفاعًا ليصل إلى حوالي 7.6 مليون نسمة، بمعدل نمو يبلغ 1.91 في المائة بحلول الربع الأخير من العام 2023، ومن المتوقع أن يزداد هذا الرقم أكثر بفضل مبادرة "برنامج جذب المقرات الرئيسية" التي منحت تراخيص لأكثر من 44 شركة دولية لنقل مقارها الإقليمية إلى الرياض. ومن المتوقع أن تؤدي هذه المبادرة إلى ضخ 67 مليار ريال في اقتصاد المملكة وتوفير 30,000 فرصة عمل بحلول عام 2030
- مع اكتمال مشاريع البنية التحتية الاستراتيجية للنقل، من المتوقع أن نشهد طلبًا متزايدًا على المساحات المكتبية التي تتميز باتصالها المباشر بشبكات النقل المتعدد الوسائط.
- سيجري خلال عام 2024 الانتهاء من تجهيز ما يقرب من 420,000 متر مربع من المساحات المعروضة. ومع الزيادة الكبيرة في الطلب، من المتوقع توفير أكثر من 800,000 متر مربع إضافي من المساحات المكتبية الجديدة من الفئة (أ) بحلول عام 2025
- ارتفع متوسط معدلات الإشغال في الفئة (أ) بنسبة 0.8% ليصل إلى معدل الإشغال الكامل، بينما بلغ في الفئة (ب) 99.4%
- نتيجة لذلك، شهدت الرياض ارتفاعًا في مستويات إيجار المكاتب التجارية من جميع الفئات طوال العام وحتى الربع الأخير من عام 2023، مع زيادة متوسط الإيجارات الرئيسية بنسبة 20.7% ليصل إلى 2,717 ريال سعودي للمتر المربع في الربع الأخير من عام 2023. كما ارتفع متوسط الإيجارات في الفئتين (أ) و(ب) في العاصمة على أساس سنوي بنسبة 13.0% و 22.2% ليصل إلى 1,933 و 1,571 ريال سعودي للمتر المربع على التوالي في الربع الأخير من عام 2023
- ارتفع متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية بنسبة 2% بحلول الربع الثالث من عام 2023
- شهد قطاع الضيافة في الرياض، على أساس سنوي حتى سبتمبر 2023، زيادة بمقدار 3.1 نقطة مئوية في متوسط معدل الإشغال، مصحوبًا بارتفاع متوسط السعر اليومي بنسبة 13.1%، مما أدى إلى ارتفاع في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 19.1%
- في 28 نوفمبر 2023، خلال اجتماع الجمعية العامة الـ 173 للمكتب الدولي للمعارض، اختارت الدول الأعضاء المملكة العربية السعودية لاستضافة معرض إكسبو الدولي 2030. كما عقدت UFC، المنظمة الرائدة في العالم لفنون القتال المختلطة، أول فعالية لها على الإطلاق في المملكة العربية السعودية في 2 مارس 2024، ومن المتوقع أن تعقد فعالية أخرى في يونيو 2024
- من المتوقع أن تسهم هذه التوجهات الكبرى مثل انتقال الشركات العالمية إلى الرياض واستضافتها للفعاليات العالمية الكبرى مثل معرض إكسبو العالمي في زيادة الطلب في جميع القطاعات العقارية في العاصمة

نظرة عن السوق - جدة

- ارتفعت المساحات التجارية المتاحة لقطاع التجزئة في جدة بنسبة 4% لتصل إلى 2.1 مليون متر مربع بحلول الربع الأخير من عام 2023، حيث بلغ متوسط الإيجارات في الفئة (أ) من السوق 1,406 ريال سعودي للمتر المربع، محققاً زيادة قدرها 19.7% مقارنة بالعام السابق. كما شهدت إيجارات الفئة (ب) نمواً تدريجياً بنسبة 1.0% خلال نفس الفترة، حيث يبلغ متوسط الإيجار حالياً 707 ريال سعودي للمتر المربع.
- تم تخصيص ما يقرب من 50% من المساحات الجديدة المتاحة لقطاع التجزئة في جدة للمطاعم والمقاهي وأماكن الترفيه.
- على صعيد المساحات المكتبية، بلغ متوسط الإيجارات في الفئة (أ) 1,406 ريال سعودي للمتر المربع، محققاً زيادة قدرها 19.7% مقارنة بالعام السابق. وشهدت إيجارات الفئة (ب) نمواً تدريجياً بنسبة 1.0% خلال نفس الفترة، حيث يبلغ متوسط الإيجار حالياً 707 ريال سعودي للمتر المربع. شهد متوسط معدل الإشغال في سوق المكاتب من الفئتين (أ) و (ب) ارتفاعاً ملحوظاً، حيث بلغت معدلات النمو 1.9% و 6.1% على التوالي، ووصلت معدلات الإشغال إلى 92.5% و 82.1% على التوالي للفئتين المذكورتين.
- أما في قطاع الضيافة، فقد شهد متوسط معدلات الإشغال ارتفاعاً قدره 7.0 نقطة مئوية مصحوباً بنمو قدره 0.4% في متوسط السعر اليومي، وهو ما أثمر في زيادة الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 12.9%.
- سيشهد عام 2024 إنشاء فندق من سلسلة فور سيزونز وأماكن الإقامة الخاصة في جدة حيث توفر ما مجموعه 269 غرفة وجناحاً فندقياً بالإضافة إلى 21 شقة فندقية.
- أقيم سباق جائزة السعودية الكبرى للفورمولا 1 لعام 2024 في مدينة جدة للمرة الرابعة خلال الفترة من 7 إلى 9 مارس، مما أسهم في زيادة معدل الإشغال في المملكة وتعزيز قطاع السياحة. وقد شهدت استضافة جدة لسباق الفورمولا 1 في عام 2023 نجاحاً كبيراً، إذ اجتذب الحدث جمهوراً غفيراً تجاوز عدده 140,000 متفرج.

نظرة عن السوق - المنطقة الشرقية

- بلغ متوسط أسعار إيجار المكاتب من الفئة (أ) في الدمام والخبر 975 ريال سعودي و1,110 ريال سعودي للمتر المربع، محققًا زيادة قدرها 7.4% و7.2% على التوالي مقارنة بالعام السابق. كما شهد سوق العقارات المكتبية من الفئة (ب) في الدمام نموًا بنسبة 7.9% في عام 2023 ليصل إلى 567 ريال سعودي للمتر المربع
- بلغ متوسط معدل الإشغال لفئة المكاتب من الفئة (أ) في الدمام والخبر 84.2% و83.6% كما في الربع الأخير من عام 2023، وبلغ معدل الإشغال للمكاتب من الفئة (ب) في الدمام 71.6% في نفس الفترة
- أظهرت الدمام انخفاضًا في حجم تعاملاتها ضمن المساحة السكنية، حيث انخفضت في الربع الأخير من عام 2023 بنسبة 23.4% لتصل إلى 2,341. وشهد متوسط سعر الشقق في الدمام والخبر نموًا بقيمة 2,819 ريال سعودي للمتر المربع و3,396 ريال سعودي للمتر المربع على التوالي
- شهد قطاع الضافة في الخبر زيادة في متوسط معدل الإشغال بنسبة 7.5 نقطة مئوية، في حين انخفض متوسط السعر اليومي بنسبة 5.0%، وكانت النتيجة تسجيله تحسنًا بنسبة 8.1% في الربع الأخير من عام 2023. وارتفع متوسط معدل الإشغال في الدمام بنسبة 7.5 نقطة مئوية، بينما انخفض متوسط السعر اليومي بنسبة 1.6%، مما أدى إلى زيادة إجمالية في الإيرادات لكل غرفة مباحة بنسبة 13.1%
- على صعيد العرض، من المزمع أن يشهد عام 2025 إضافة مميزة إلى قطاع الضافة الفاخرة في المدينة مع افتتاح فندق نوبو الذي يتميز بموقعه الرائع على الواجهة البحرية للمدينة والذي سيضم 120 غرفة وجناحًا

نظرة على السوق

الولايات المتحدة الأمريكية



الولايات المتحدة الأمريكية



الرياض المالية
Riyad Capital



الرياض ريت
Riyad Reit

التقرير السنوي 2023

20

نظرة على السوق - الولايات المتحدة الأمريكية

- على الرغم من تراجع التضخم، سيواجه الاقتصاد الأمريكي بعض التحديات في عام 2024، بما في ذلك الارتفاع النسبي في أسعار الفائدة، وقوة الدولار، وحالة شبه الركود في أوروبا والصين، واستمرار الصراعات الجيوسياسية
- ومع ذلك، هناك مؤشرات كثيرة على أن الولايات المتحدة ستجنب الركود وتحقق هبوطاً ناعماً في عام 2024، غير أنه من المتوقع أن يتباطأ الاقتصاد وترتفع مخاطر انكماشه، وإن كان معدل البطالة سيرتفع إلى 4.5% فقط، مما لن يؤدي إلى إضعاف مقومات سوق العقار بشكل جوهري باستثناء قطاع المكاتب
- ومن المرجح أن يبدأ نشاط الاستثمار العقاري التجاري في الارتفاع في النصف الثاني من عام 2024، في حين أن شيوخ ترتيبات نموذج العمل الهجين ستستمر في الحد من نمو الطلب على المكاتب، إذ أفاد أكثر من نصف المشاركين في الاستبيان الذي أجرته مجموعة سي بي آر إي عام 2023 بأنهم يخططون لتقليل مساحة مكاتبهم في عام 2024
- ومع ذلك، سيستمر اتجاه الصعود نحو أعلى مستويات الجودة في السنوات الأخيرة في دعم الطلب على المساحات المكتبية الجديدة وذات الجودة العالية المزودة بأفضل المرافق
- تتوقع مجموعة سي بي آر إي أن يصل المعدل الإجمالي لشواغر المكاتب إلى ذروته عند 19.8% بحلول نهاية العام، حيث يظل نشاط التأجير في المستوى دون المتوسط وتستمر عمليات طرح المباني الجديدة في السوق، وإن كانت بوتيرة أبطأ
- تشير الزيادة الأخيرة في أعداد المستأجرين الذين يبحثون بنهم عن عقارات بمختلف الأسواق الرئيسية إلى أن نشاط التأجير سيشهد ارتفاعاً بنسبة 5% في عام 2024، ولكنه سيبقى أقل بنسبة 20% إلى 25% من المستويات التي كان عليها ما قبل الجائحة

نظرة على السوق

أوروبا

أوروبا



نظرة على السوق - أوروبا

- سجل اقتصاد منطقة اليورو نتائج فاقت التوقعات خلال عام 2023، على الرغم من أنه سيبقى قريبًا من الركود أو في حالة ركود فعلي في عام 2024 في ظل استمرار ارتفاع أسعار الفائدة في إعاقه آفاق الاستثمار والنمو
- بلغ حجم الاستثمارات في العقارات التجارية في أوروبا 45 مليار يورو في الربع الأخير من عام 2023، وهذا يمثل انخفاضًا بنسبة 30% مقارنة بالربع الأخير من عام 2023. ومع ذلك، أظهرت هذه الاستثمارات زيادة طفيفة بنسبة 22% مقارنة بالربع الثالث من عام 2023 الذي بلغت فيه قيمة الاستثمارات ما مقداره 37 مليار يورو
- تبرز اتجاهات إيجابية في منطقتي شمال أوروبا (+105%) وجنوب أوروبا (+85%) حيث ارتفعت أحجام الاستثمارات في العقارات التجارية في الربع الأخير مقارنة بالربع السابق، غير أنه لم يظهر ذلك بشكل ملحوظ إلى الآن في بعض الأسواق الرئيسية مثل ألمانيا (-5%) وفرنسا (1%)
- ارتفعت عائدات المكاتب ذات الجودة العالية بمعدل +16 نقطة أساس خلال الربع الأخير من عام 2023 لتصل إلى 4.85%، حيث تباطأ معدل نمو العائد مقارنة بنسبة +21 نقطة أساس المسجلة في الربع السابق. وحققت أصول المكاتب ذات الجودة العالية أداءً جيدًا، إلا أن جاذبية سوق المكاتب بشكل عام قد انخفضت، بالنسبة للمستثمرين والشاغلين على حد سواء
- تتوقع مجموعة سي بي آر إي أن يشهد حجم الاستثمارات في عام 2024 زيادة بنسبة 10% مقارنة بعام 2023، كما يتوقع استقرار أسعار الفائدة في ضوء التوقعات بانخفاض التضخم، وهو ما سيسهم في تعزيز ثقة المستثمرين

قاعدة الإيرادات المتنوعة



قاعدة الأصول المتنوعة



المحافظة المحلية

المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية



المحافظة المحلية

ذي ريزيدنس



متوسط مدة الإيجارات
المتبقية
2.94 سنوات



مساحة الأرض
5,000 متر مربع



الموقع
الرياض، حي حطين، طريق
الأمير محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز



الوصف
عقار متنوع الاستخدام
يتضمن محلات تجارية
ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%6



نسبة الإشغال
%87



أهم المستأجرين
الخطوط السعودية للشحن،
شركة مرود للاستثمار



سنة البناء
2017م



المحافظة المحلية الجامعة السعودية الإلكترونية



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
0.28 سنوات



مساحة الأرض
14,210 متر مربع



الموقع
الرياض، حي الربيع ، تقاطع
طريق أبي بكر الصديق وطريق
الأمير محمد بن سلمان بن
عبدالعزیز



الوصف
مقر الجامعة السعودية
الإلكترونية الرئيسي



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%14.00



نسبة الإشغال
%100



أهم المستأجرين
الجامعة السعودية
الإلكترونية



سنة البناء
2012م





المحفظة المحلية

فندق فلل فيفيندا، موسى بن نصير



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
7.32 سنوات



مساحة الأرض
2,800 متر مربع



الموقع
الرياض، حي المعذر، شارع
موسى بن نصير



الوصف
فلل فندقية



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%5.00



نسبة الإشغال
%100



أهم المستأجرين
شركة قرص



سنة البناء
2015 ↑

المحافظة المحلية أكاديمية STC



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
3.6 سنوات



مساحة الأرض
4,575 متر مربع



الموقع
الرياض، طريق الملك
فهد، حي الصحافة



الوصف
مركز تعليمي



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
6%



نسبة الإشغال
100%



أهم المستأجرين
شركة STC



سنة البناء
2014

المحافظة المحلية برج العليا



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
0.42 سنوات



مساحة الأرض
2,555 متر مربع



الموقع
الرياض، شارع العليا



الوصف
مبنى مكثبي



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%8.00



نسبة الإشغال
%100



أهم المستأجرين
الهيئة السعودية
للملكية الفكرية



سنة البناء
2019





المحافظة المحلية مركز التميز



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
1.97 سنوات



مساحة الأرض
7,149 متر مربع



الموقع
الرياض، حي قرطبة، تقاطع
طريق الإمام عبدالله بن سعود
وشارع خالد بن الوليد



الوصف
عقار متنوع الاستخدام
يتضمن محلات تجارية
ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%5.00



نسبة الإشغال
%95



أهم المستأجرين
المغربي، دومينوز بيتزا



سنة البناء
2015 م



المحافظة المحلية مركز الازدهار



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
3,44 سنوات



مساحة الأرض
2,515 متر مربع



الموقع
الرياض، حي الازدهار، طريق
عثمان بن عفان بالقرب
من النخيل مول



الوصف
عقار متنوع الاستخدام
يتضمن محلات تجارية
ومكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%4.00



نسبة الإشغال
%100



أهم المستأجرين
صيدلية النهدي، عيادات
أوبال الطبية



سنة البناء
2015 م



المحفظة المحلية مبنى الرائد



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
0,89 سنوات



مساحة الأرض
5,000 متر مربع



الموقع
الرياض، حي الرائد، طريق
الملك عبد الله، بالقرب من
محطة المترو الواقعة على
طريق الأمير تركي بن عبد
العزبز الأول



الوصف
مبنى مكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%18.00



نسبة الإشغال
%100



أهم المستأجرين
الهيئة السعودية
للسياحة



سنة البناء
2021 م

المحافظة المحلية أبراج الشاطئ



متوسط مدد الإيجارات المتبقية

3,71 سنوات، تخضع مساحة الضيافة
لعقد إيجار مؤسسي طويل المدى
لمدة 10 سنوات



مساحة الأرض

6,300 متر مربع



الموقع

الدمام، حي الشاطئ، شارع
الأمير محمد بن فهد



الوصف

عقار متنوع الاستخدام
يتضمن مساحات لقطاعات
التجزئة والضيافة والمكاتب



نسبة الإيجار من إجمالي إيجارات الصندوق

%7.00



نسبة الإشغال

%68



أهم المستأجرين

بودل (فندق بريلا
الشاطئ)، قناة 24



سنة البناء

2015 م



المحافظة المحلية مركز أمنية التجاري



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
0.8 سنوات



مساحة الأرض
10,000 متر مربع



الموقع
جدة، حي الروضة، شارع
الأمير سعود الفيصل



الوصف
عقار متنوع الاستخدام
يتضمن مساحات لتقطاع
التجزئة والمكاتب وشقق
سكنية



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%15.00



نسبة الإشغال
%98



أهم المستأجرين
البنك الأهلي السعودي، المجموعة
السعودية للأبحاث والإعلام، عيادات
جويل



سنة البناء
2009 م



المحافظة المحلية فندق أسكوت التحلية



متوسط مدد الإيجارات
المتبقية
4.67 سنوات



مساحة الأرض
2,025 متر مربع



الموقع
جدة، حي الروضة، شارع
التحلية - أكبر شارع تجاري
في جدة



الوصف
شقق مفروشة يشغلها فندق
أسكوت مع طابق أرضي
ومساحة تجارية للميزانين



نسبة الإيجار من إجمالي
إيجارات الصندوق
%12.00



نسبة الإشغال
%93



أهم المستأجرين
فندق أسكوت
(شركة أطياف)



سنة البناء
2015م

العقارات التشغيلية

المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية





العقارات التشغيلية

منتجع فلل بريرا حطين



مساحة الأرض
10,000 متر مربع



الموقع
الرياض، حي حطين، طريق
الأمير محمد بن سلمان
عبدالعزير



الوصف
قلل فندقية تتكون من 33
وحدة فندقية



اسم المشغل
مجموعة بودال (بريرا)



نسبة الإشغال
%82



سنة البناء
م2017



العقارات التشغيلية

فندق جي دبليو ماريوت الرياض



مساحة الأرض
9794 متر مربع



الموقع
الرياض، طريق الملك فهد، حي الصحافة



الوصف
فندق فاخر يحتوي على 349 غرفة، قاعة احتفالات، مركز الأعمال يحتوي على 13 قاعة اجتماعات، مركز استجمام، 5 مطاعم متنوعة



اسم المشغل
شركة ماريوت العالمية



نسبة الإشغال
%65



سنة البناء
2014م



العقارات التشغيلية

أبراج الفرسان



مساحة الأرض
1,740 متر مربع



الموقع
الرياض، طريق الملك فهد



الوصف
فندق يتكون من 147 غرفة، 8 غرف اجتماعات، ومساحات تأجير تجارية على طريق الملك فهد



اسم المشغل
هيلتون



نسبة الإشغال
تحت التطوير



سنة البناء
تحت الإنشاء



العقارات التشغيلية

فندق أسكوت الخبر



مساحة الأرض
2,784 متر مربع



الموقع
الخبر، منطقة الكورنيش، شارع
الأمير تركي



الوصف
فندق يتكون من 148 شقة فاخرة
مخدومة، 2 غرف اجتماعات، وطابق
أرضي لقطاع التجزئة



اسم المشغل
شركة أسكوت العالمية



نسبة الإشغال
%56



سنة البناء
2019م

الاستثمارات المحلية

المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية



الاستثمارات المحلية

مبنى ذا روفز



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
7.38 سنين



مساحة الأرض
6,432 متر مربع



الموقع
الرياض، حي التعاون، شارع الإمام محمد بن سعود



الوصف
عقار متنوع الاستخدام يتضمن محلات تجارية ومكاتب



المستأجر
مجموعة سيرا



نسبة الإشغال
%98



سنة البناء
2019م



الاستثمارات المحلية

مبنى الراكه



متوسط مدد الإيجارات المتبقية
16.07 سنين



مساحة الأرض
8,072 متر مربع



الموقع
الخبر، حي الراكه الجنوبية،
طريق الملك فيصل



الوصف
عقار متنوع الاستخدام يتضمن
محلات تجارية وشقق سكنية



أهم المستأجرين
جرير، كاريفو كافيه



نسبة الإشغال
%98



سنة البناء
2013م

الاستثمارات الخارجية

الولايات المتحدة الأمريكية



الولايات المتحدة الأمريكية





المحفظة الأمريكية

1111 بنسلفانيا



مدة عقد الإيجار
12.5 سنوات



المدينة
واشنطن العاصمة، الولايات
المتحدة الأمريكية



الموقع
1111 بنسلفانيا أفينيو،
واشنطن العاصمة



الوصف
مبنى مكاتب عالي الجودة
من الفئة (أ)



المستأجر
مكتب مورجان لويس للمحاماة



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
31,350 متر مربع

المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي لشركة بايونير



مدة عقد الإيجار

عقد إيجار جديد لمدة 20 عامًا (بزيادة سنوية للإيجار)



المدينة

منطقة دالاس فورت وورث
متربوليتان، ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع

لاس كوليناس، إيرفينج، دالاس



الوصف

مبنى مكبي عالي الجودة
من الفئة (أ)



المستأجر

شركة بايولير للموارد الطبيعية
(درجة استثمارية)



نسبة الإشغال

100%



المساحة القابلة للتأجير

104,555 متر مربع



المحافظة الأمريكية المقر الرئيسي لمكتب فيديكس



مدة عقد الإيجار
7 سنين



المدينة
منطقة دالاس فورت وورث
ميتروبوليتان، ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
ليقاسي بزنس بارك، بلانكو، دالاس



الوصف
مبنى مكاتب عالي الجودة
من الفئة (A)



المستأجر
مكاتب فيديكس درجة
استثمارية



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
24,491 متر مربع



المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي لشركة برودكوم



مدة عقد الإيجار
17 سنين



المدينة
لوس أنجلوس إم إس إيه، ولاية
كاليفورنيا، الولايات المتحدة
الأمريكية



الموقع
إرفاين، مقاطعة أورانج



الوصف
مبنى مكبي من الفئة (أ)
ومركز أبحاث وتطوير



المستأجر
شركة برودكوم (درجة
استثمارية)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
61,400 متر مربع

المحفظة الأمريكية

المقر الرئيسي لشركة سينكورا المحدودة



مدة عقد الإيجار
15 سنين



المدينة
فيلادلفيا الكبرى، ولاية بنسلفانيا،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
كوتشوكن، فيلادلفيا



الوصف
مبنى مكاتب عالي الجودة
من الفئة (A)



المستأجر
شركة سينكورا (شركة
أمرييسورس بيرغن سابقاً)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
39.866 متر مربع



المحفظة الأمريكية

أمازون لاست مايل



مدة عقد الإيجار
15 سنين



المدينة
سانت لويس، ولاية ميسوري،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
منطقة برينير 370 بيزنس،
سانت بيترز



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة أمازون (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
13,133 متر مربع



المحفظة الأمريكية

أمازون ميدل مايل



مدة عقد الإيجار
15 سنين



المدينة
سانت لويس، ولاية ميزوري،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
بيركلي، سانت لويس



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة أمازون (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
25,889 متر مربع



المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي لشركة تيكترونيك



مدة عقد الإيجار
15.75 سنين



المدينة
غرينفيل/سبارتانبورغ، ولاية ساوث
كارولينا، الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
دنكن، غرينفيل/سبارتانبورغ



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة تيكترونيك



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
130,118 متر مربع



المحفظة الأمريكية مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز



مدة عقد الإيجار
15,6 سنين



المدينة
هيوستون الكبرى، ولاية تكساس،
الولايات المتحدة الأمريكية



الموقع
المنطقة الصناعية لمقاطعة
إيست مونتغمري، ثيو كاني



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة لويز (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
139,392 متر مربع



المحفظة الأمريكية

مركز التوزيع الإقليمي لشركة لويز



مدة عقد الإيجار
15.3 سنين



المدينة
بيرمينغهام، ولاية ألاباما، الولايات
المتحدة الأمريكية



الموقع
بيسيغر، بيرمينغهام



الوصف
مركز توزيع لوجستي



المستأجر
شركة لويز (درجة استثمارية)



نسبة الإشغال
%100



المساحة القابلة للتأجير
111,534 متر مربع

الاستثمارات الخارجية

أوروبا

أوروبا





المحفظة الأوروبية

مقر شركة برايس واتر هاوس



مدة عقد الإيجار
14 سنين



المدينة
بروكسل، بلجيكا، الاتحاد الأوروبي



الموقع
بروكسل (منطقة المطار)،
بلجيكا



الوصف
بنى مكثي عالي الجودة
بنى الفئة (A)



أهم المستأجرين
80% مؤجر إلى شركة برايس
واتر هاوس كوبرس، 20% مؤجر
إلى ميتديستريكت.



نسبة الإشغال
100%



المساحة القابلة للتأجير
35,536 متر مربع

تقييم المخاطر

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

يجوز للمستأجرين الذين يلجؤون إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة إنهاء عقود الإيجار الخاص، وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق، مما قد يؤثر سلبًا على قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات

تقييم المخاطر

ضمان توفر سيولة نقدية كافية لسداد المصروفات العامة والإدارية للصندوق وربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل

استكشاف فرص التنويع الجغرافي والتنويع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين ومراقبة الإيجارات المتأخرة للحد من المخاطر

تقييم المخاطر

مخاطر السوق

قد تنشأ مخاطر السوق من عوامل عديدة، بما في ذلك الظروف الاقتصادية والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية

تقييم المخاطر

إجراء تحليل للظروف الاقتصادية والسوق العقاري والمنافسة ضمن فئات الأصول المشابهة من أجل تنويع المحفظة بشكل استراتيجي لدمج فئات الأصول التي تعزز الاستقرار في المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية

تقييم المخاطر

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

قد لا يتمكن الصندوق من تحقيق عوائد لمستثمريه أو قد يحقق عوائد لا تتناسب مع مخاطر الاستثمار في الصندوق من الممكن أن تقل قيمة الوحدات، مما يعرض المستثمرين لاحتمال خسارة رأس المال

تقييم المخاطر

إجراء تقييم نصف سنوي للمحفظة العقارية لحماية قيمة العقارات، بالإضافة إلى إجراء عمليات المراجعة الداخلية ربع سنوية للمحفظة والتقييمات الشهرية

تقييم المخاطر

التمويل البنكي

يؤدي الحصول على التمويل مقابل رهن الأصول إلى تعريض الصندوق لمخاطر فقدان حق الملكية للأصول المرهونة وارتفاع تكاليف التمويل والركود الاقتصادي (هما في ذلك تقلبات أسعار الفائدة)

وقد يؤدي التخلف عن السداد إلى أن يخسر الصندوق الأصول المرهونة لصالح الجهة الممولة

قد تؤثر التغيرات السلبية في التصنيفات الائتمانية للصندوق على القدرة على الاقتراض وشروط الحصول على القروض

تقييم المخاطر

في هذه البيئة التي تمتاز بارتفاع أسعار الفائدة نسبيًا، ينبغي الحفاظ على مستويات الديون الحالية أو خفضها من خلال النظر في عدد من الخيارات الاستراتيجية مثل:

- أ) الاستثمار في الأصول المستقرة لتحقيق عائد جيد.
- ب) جمع المزيد من رأس المال
- ج) إعادة المعايير للوصول إلى مستويات توزيعات أرباح قوية ومستدامة في المستقبل
- د) إمكانية استخدام أدوات مالية للتخفيف من أثر مخاطر التمويل

تقييم المخاطر

مخاطر التطوير

عدم القدرة على تحقيق الإيرادات المستهدفة بسبب مخاطر التطوير التي تشمل:

- أ) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب،
- ب) تجاوز التكاليف المحددة
- ج) عدم القدرة على إبرام عقود إيجار بالمستويات المستهدفة.
- د) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق مثل الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق

تقييم المخاطر

إمكانية استثمار 25% كحد أعلى من قيمة أصول الصندوق في أصول تحت التطوير

القيام بكافة الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة قبل البدء في أعمال التطوير

تقييم المخاطر

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

التغييرات القانونية أو المالية أو التنظيمية أو غيرها من التغييرات التي قد تحدث في المملكة العربية السعودية أو المناطق الجغرافية الأخرى التي يعمل فيها الصندوق مثل التغييرات المحتملة في نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية

تقييم المخاطر

إجراء تحليل دوري للبيئة التنظيمية

تقييم المخاطر

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من أكتوبر 2020 وبنسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم تشييده أو بناؤه عليها

وتسدد الضريبة من قبل البائع للعقار، بما في ذلك الصندوق الذي يلتزم بدفع ما نسبته 5% من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات

تقييم المخاطر

إجراء تحليل دوري للبيئة المالية، بما يشمل المسائل المتعلقة بالضرائب

تقييم المخاطر

مخاطر تـمـين العقارات

ايعتبر التـقـدير الذي يجره الصندوق للقيمة السوقية تقديراً نهائياً لأن القيمة النهائية لعقار ما تعتمد على المفاوضات بين البائع والمشتري التي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية

تقييم المخاطر

الاستعانة باثنين من المقيمين المستقلين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتقدير قيمة العقار والأخذ بمتوسط قيمتي التقييمين وتعيين مقيم ثالث في حال وجود اختلاف كبير بين المقيمين

إجراء عمليات تقييم داخلية، إلى جانب الحصول على تقييمات من مقيمين مستقلين عند الاقتضاء

تقييم المخاطر

مخاطر انتشار الأوبئة

قد تؤدي الأوبئة غير المتوقعة، مثل جائحة كورونا (كوفيد-19)، التي تسببت في فرض حظر التجوال في المناطق التي يعمل فيها الصندوق، إلى زيادة في نفقات العقارات، مما يؤدي إلى انخفاض محتمل في المبالغ المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

تقييم المخاطر

تقييم الوضع الوبائي للتخفيف من الأضرار الناجمة عن انتشار الأمراض.

تقييم المخاطر

مخاطر الاستثمار في عقارات واقعة خارج المملكة العربية السعودية

قد تتسبب هذه المخاطر في جعل الصندوق عرضة لمخاطر تغير سعر العملة، إلى جانب تعرض الأسواق العقارية الأجنبية إلى هبوط في النشاط ومستويات التأجير الخسائر المحتملة الناتجة عن مطالبات تتعلق بالمسؤولية البيئية أو السلامة المهنية أو التأمين أو الضريبة أو غيرها من المطالبات القانونية أو التنظيمية المتعلقة بملكية الأصول الأجنبية

تقييم المخاطر

الاستعانة بمستشارين متخصصين في الأسواق الخارجية لتقييم المتطلبات التنظيمية والتغيرات المحتملة فيها

تقييم المخاطر

مخاطر شغور العقارات

تشير "مخاطرة الشغور" إلى الخسارة المالية المحتملة التي قد يواجهها الاستثمار العقاري (ريت) عندما تظل العقارات شاغرة لفترات طويلة تنشأ هذه المخاطر لأن العقارات الشاغرة لا تدر دخلاً من الإيجار، ولكنها تستمر في تحمل التكاليف مثل الصيانة والتأمين والضرائب العقارية على سبيل المثال، يمكن أن يؤدي المبنى التجاري الذي يظل شاغراً إلى خسارة كبيرة في دخل الإيجار المحتمل وانخفاض القيمة الإجمالية للعقار، مما يؤثر سلباً على الأداء المالي للاستثمار العقاري (ريت)

تقييم المخاطر

مواصلة مراقبة المحفظة بشكل فعال وتوقع تأثير اتجاهات السوق لضمان اكتشاف أي انخفاض في مستوى الإشغال والتحرك للحد منه

تقييم المخاطر

المخاطر البيئية

يمكن للصندوق، بصفته مالكاً للعقارات، أن يتحمل مسؤوليات تتعلق بالتلوث البيئي، وقد لا تكفل جهوده في تحديد حجم هذه المسؤوليات بالنجاح. توجد مخاطر مرتبطة بتغير المناخ، إذ أن بعض العقارات قد تكون عرضة للكوارث الطبيعية أو غيرها من الكوارث المحتملة.

تقييم المخاطر

المراقبة الدقيقة لبيئة السوق ومتطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لضمان الامتثال للوائح التنظيمية وتقييم العقارات من خلال الوكالات البيئية لضمان الامتثال التام للوائح التنظيمية.

الحوكمة

وليد القاسم

عضو مستقل
فترة: أكثر من 6 سنوات

يتمتع بأكثر من 35 عامًا من الخبرة في إدارة المشاريع وإدارة الجهات المعنية وتخطيط الأعمال في أقسام مبيعات الخزنة والوساطة في الخزينة

محمد عبدالحميد المبارك

عضو مستقل
فترة: أكثر من 7 سنوات

حصل على درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة كامبريدج في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في العلوم المالية من جامعة الملك فيصل في المملكة العربية السعودية.

يشغل حاليًا منصب نائب الرئيس للاستثمار والرئيس التنفيذي لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية، وقد تقلد فيها سابقًا منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار

شغل قبل ذلك منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة ماس القابضة في قطر، حيث قاد الفريق في جميع مراحل عملية الاستحواذ العقاري بما في ذلك تحديد الصفقات المناسبة، وأبحاث القطاع، والعناية الواجبة المقصلة مع التركيز على دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا

شغل سابقًا منصب رئيس الاستثمارات البديلة في الرياض المالية وهيئة السوق المالية السعودية في إدارة تمويل الشركات وصناديق الاستثمار

رائد غيث البركاتي

عضو غير مستقل
فترة: أكثر من 7 سنوات

يتمتع بأكثر من 25 عامًا من الخبرة في مجال الخدمات المصرفية للشركات والخدمات المصرفية التجارية والاستثمارية

يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي في شركة الرياض المالية

حصل على درجة الماجستير في دراسات ريادة الأعمال من جامعة سقوك في الولايات المتحدة الأمريكية ودرجة البكالوريوس في الإدارة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

عبدالرحمن عبدالعزيز الأحمد

عضو غير مستقل
فترة: أقل من سنة

يُدخِر بأكثر من 10 سنوات من الخبرة في الاستثمارات في الشركات الناشئة بما في ذلك الرياض المالية وسنابل للاستثمار

شغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية الدولية في الرياض المالية، ولديه خبرة سابقة في كل من العقارات المحلية والخارجية، كما شغل منصب مدير الاستثمار العقاري في دان

حصل على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة ساوثرن ميتشيغيت

احمد عبدالرحمن الحربي

عضو غير مستقل
فترة: أقل من سنة

يشغل منصب الرئيس الأول للعمليات في الرياض المالية

سبق له العمل في إدارة الخدمات المصرفية للأفراد في مجموعة سامبا المالية

حصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة وُست فرجينيا في الولايات المتحدة الأمريكية

عبدالله إياد الفارس

عضو غير مستقل
فترة: أكثر من 3 سنوات

يحتل بأكثر من 15 عامًا من الخبرة في القطاع المالي بما في ذلك المؤسسات العامة والخاصة الناشئة مثل هيئة السوق المالية وتداول وبنك الرياض

لديه أكثر من 4 سنوات من الخبرة في العمل كمصنّف الرئيس الأول الماليّة في الرياض المالية

تقلد سابقًا منصب رئيس قسم السياسة المالية والرقابة في قسم المالية في بنك الرياض

حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال تخصص التمويل من جامعة هيريوت وات في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية

نال شهادة زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)

صندوق الرياض ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل الرياض المالية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الصفحات

٤-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٩-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة لصندوق الرياض ريت ("الصندوق") المدار من قبل الرياض المالية (مدير الصندوق) والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا". ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

الرياض

هاتف: +966 11 2061213
فاكس: +966 11 2061444

جدة

هاتف: +966 12 052 5113
فاكس: +966 12 052 2096

الرياض

هاتف: +966 11 2061213
فاكس: +966 11 2061444

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

أمور المراجعة الرئيسية (تممه)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	
<p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقارين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل "تقييم"، وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم؛ إشراك خبيرنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لها؛ قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ٢٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ و تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة. 	<p>يملك صندوق الرياض ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحا منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهريا على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٣ الذي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١١ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>

الرياض

هاتف: +966 11 2061328
فاكس: +966 11 2061444

جدة

هاتف: +966 12 052 5333
فاكس: +966 12 052 2096

الرياض

هاتف: +966 11 2061328
فاكس: +966 11 2061444

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك. فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريا مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري. عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهريا فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرياً إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة. وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي وحدات
صندوق الرياض ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمه)

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاحات	
			الموجودات
٣٢,٤٨٠,١٨٢	٨٢,٩٣٧,١٤٩	٧	النقدية و شبه النقدية
٨٤,٢٦٥,٦٦١	٧٢,٢٥١,٨٢٨	٨	ذمم مدينة مخزون
٨٠٦,٦١٥	٨١٦,٨٥٧		
٧٣,٥٨٣,١٠٤	٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٩	مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٧٩,٠٦١,٣٣٩	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	١٠	عقارات تحت التطوير
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢	١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١١	استثمارات عقارية
٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	١٣	قروض اسلامية
٢٧,٤٢٧,١١٤	١٧,٧١٤,٨٠٦		ذمم دائنة
٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	١٤	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٤٢,٥٥٠,٩٤١	٨٤,٧٥٧,٣٠٧	١٥	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٦٧٤,٢٣٤		منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٤٣,٥١٥,١٩٩	١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠		إجمالي المطلوبات
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٥	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١		وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٩٢	٨,٥٤		القيمة الدفترية لصافي الموجودات العائدة للوحدة
١١,٣٤	١١,٠١	٢٠	القيمة العادلة لصافي الموجودات العائدة للوحدة
		٢٢	التعهدات والالتزامات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاحات	
٢١٠,٤٠٩,٢٨٦	٢٥٧,٩٨٣,٢٧١	١٧	إيرادات إيجار و تشغيل
(٤٥,٦٧٨,٠٠١)	(٥٩,٣٥٣,١٥٠)	٢٥	تكلفة الإيرادات
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	١١	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٣٣,٧٦٧,٥٣٠	١٦٤,٨٤١,٢٤٧		مجمل الربح
(٦,٨٨٦,٧٠٧)	(٩,٤٨٢,٨٧٧)		مصاريف إدارة عقارات
(٢٥,٥٦٥,٤٤٥)	(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)		أتعاب الحفظ
(٢,٣١٤,٠٥٣)	(٢,٧٤٣,١٣٢)	٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٥١,٧٤١,٤٤٣)	(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	١٨	مصروفات عمومية وإدارية
٤٧,١٥٩,٨٨١	٥٧,٧٧٣,٥٣٨		صافي الربح التشغيلي
٦٥,١٥١,٢٧١	٤٩,٥٤٤,٨٧١		توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	٣٠,٣٠,١٥		أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٧٥٦	-		أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	(٨٦,٤٢٠,٣٤٠)	١٣	مصاريف تمويل
٦,٠٥٩,٦٩٩	٤٥٢,١٠٧		إيرادات أخرى
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,٦٥٣,١٩١		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر للسنة
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,٦٥٣,١٩١		إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاحات	
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,٦٥٣,١٩١		النقد من العمليات
٣٠,٩٦٣,٧٥٥	٣٣,٧٨٨,٨٧٤	١١	صافي الدخل للسنة
١١٩,٨٩٠,٨٣٩	٥٥,٤٤٢,٠٦٥		إستهلاك الإستثمارات العقارية
			إجمالي النقد من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاحات
١,٥٩٨,٦٢٤,٥٩٧	١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,٦٥٣,١٩١	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٥٦,٢٤٤,٣٥٦)	(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)	٢١ توزيعات ارباح مدفوعة خلال السنة
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٥	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,٦٥٣,١٩١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:		
٢,٣١٤,٠٥٣	٢,٧٤٣,١٣٢	٨ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(٣٠٣,٠١٥)	١٦ ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٩٦٣,٧٥٥	٣٣,٧٨٨,٨٧٤	١١ استهلاك الاستثمارات العقارية
٤٩,٩٨٤,٨٧٧	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	١٣ تكلفة التمويل
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
٥,٠٤٣,٣٩٤	٩,٢٧٠,٧٠١	ذمم مدينة
٤٢٤,١١٠	(١٠,٢٤١)	مخزون
(٤,٥٢١,٦٩٤)	٣٦,٢٢٤,٠٤٨	مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٤٤,٨٨٠,٧٥٥)	٢٥,٧٤٠,٥٩٥	عقارات تحت التطوير
١٨,٣٧٠,٥٩٢	(٩,٧١٢,٣٠٨)	ذمم دائنة
(٢٩,٠٠٥,٠٤٠)	٤٢,٢٠٦,٣٦٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٨,٧٤٧	٦٦١,٠٣٧	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,٨٣٧,١٥٧	١,٦٢٦,٩٤٤	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٢٧,٠١٧,٢٣٨)	(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)	١٣ مصاريف تمويل مدفوعة
٩٢,٤٥٩,٠٤٢	١٦٩,٣٥٩,١٩٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(١١١,٨٤٧,٦٣١)	-	١٦ شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٧٣,٣٦٥,٤٤٨)	١١ محول إلى استثمارات عقارية
٨٤,٥٦٦,٣٦٦	٥٠,٣١١,٧٧٢	١٦ متحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٧,٢٨١,٢٦٥)	(٢٣,٠٥٣,٦٧٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
٩٢,٦٢٥,١٩٣	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	١٣ المتحصلات من القروض اسلامية
(٣٧,٢٦٥,٩٠٦)	(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)	١٣ المدفوع من القروض الإسلامية
(١٥٦,٢٤٤,٣٥٦)	(٨٥,٨٤٨,٥٥٣)	٢١ توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠٠,٨٨٥,٠٦٩)	(٩٥,٨٤٨,٥٥٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣٥,٧٠٧,٢٩٢)	٥٠,٤٥٦,٩٦٧	صافي التغير في النقدية و شبه النقدية
٦٨,١٨٧,٤٧٤	٣٢,٤٨٠,١٨٢	النقدية و شبه النقدية في بداية السنة
٣٢,٤٨٠,١٨٢	٨٢,٩٣٧,١٤٩	النقدية و شبه النقدية في نهاية السنة
معاملات غير نقدية:		
-	(٧٣,٣٦٥,٤٤٨)	المحول من عقارات تحت التطوير إلى الاستثمارات العقارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الرياض ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودي ("تداول") ويتم التداول في وحدته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يدار الصندوق من قبل شركة الرياض المالية ("مدير الصندوق")، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة بموجب سجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٢٣٤، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٧٧٠-٣٧، وهي شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠% لبنك الرياض. تبلغ الوحدات المشتركة في الصندوق ١٧١,٦٩٧,١٠١ ومدته تسعة وتسعون سنة قابلة للتמיד حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تزويد مستثمريه بالدخل وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية. وفي حين أن الاستثمار العقاري سوف يستثمر بالدرجة الأولى في مثل هذه الأصول، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق و (ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي الخالية.

قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي في فرص تطوير ذات احتمالات نمو مجزية و تلبية احتياجات عقارية ذات طابع متخصص لم يتم توفيرها في بعض الأماكن، ويتوقع أن تعود الاستثمارات في مثل هذه الأنواع من مشاريع التطوير بقيمة مضافة على مالكي الوحدات فيها على المدى المتوسط. أما على المدى الطويل، فستواصل محفظة استثمارات الصندوق تركيزها على الاستثمارات الجذابة في قطاعات عقارية متنوعة ومنها على سبيل المثال وليس الحصر المكاتب والمعارض التجارية والمسكن ومنشآت الضيافة والمستودعات وغيرها بغرض إنشاء قاعدة أصول عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات وتحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ريت والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

نسبة حصة الملكية وقوة التصويت التي يتم حيازتها	الدولة	النشاط الرئيسي	اسم الشركة التابعة
١٠٠%	المملكة العربية السعودية	فندق	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري - فندق برج رافال
١٠٠%	المملكة العربية السعودية	فندق	شركة درة حطين الفندقية - فندق بريرا حطين
١٠٠%	المملكة العربية السعودية	فندق	شركة رفال الفندقية
١٠٠%	المملكة العربية السعودية	تشغيل وصيانة	تخطيط المرافق للتشغيل والصيانة
١٠٠%	المملكة العربية السعودية	فندق	شاطئ الخبر العقارية

جميع الشركات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") "شركة ذات غرض خاص" أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ قائمة الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة حسب ترتيب السيولة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٢ أساس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقد تم عرضها بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات و الموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية .

إن عدم التأكد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات و الإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغيرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

الأحكام

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق علي الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية.

التقديرات

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لأستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية للأصول ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة (تتمه)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على إنخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر ، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة إنخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدرة للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الادارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

خسائر إنتمائية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراسات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة ، و تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات ما لم ينص على خلاف ذلك.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣، ٤ أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. بالرغم من أن الصندوق منشأة استثمارية إلا أنه تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء هذه الشركات هو توفير الخدمات التي تتعلق بالأنشطة الاستثمارية للصندوق. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية أغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة

إن المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تضع المعايير التي تستخدم إطار مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطار المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تفسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها يسمح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة

تعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن تجميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشمل هذه الطريقة على ما يلي:

- تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المجمعّة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستنشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعّة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣, ٤. أساس التوحيد (تتمه)

الشركات التابعة (تتمه)

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصة غير المسيطرة مبدئيًا بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ الاستحواذ .

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الانخفاض في الذمم المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

المخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشمل التكلفة، التي يتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح، على المصروفات المتكبدة في سياق الأعمال العادية للحصول على المخزون. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، مطروحاً منه التكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع. عند الضرورة، يتم عمل مخصص انخفاض القيمة لبند المخزون المتقادمة وبطيئة الحركة والمعيبة.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو التي شيدت أو التي قيد الإنشاء والتطوير كعقارات تحت التطوير. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية تكلفة الأرض والنفقات الأخرى ذات الصلة. ويعتبر هذا العقار قد اكتمل عند الانتهاء من جميع الأنشطة ذات الصلة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله، وتسليمها للاستخدام المقصود. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات التطويرية في تاريخ كل تقرير. تتم رسملة العمولات على تسهيلات التورق ذات العلاقة بالعقارات تحت التطوير حتى يكون العقار ذات العلاقة جاهز للاستخدام.

العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ المعاملات. كما تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي في نهاية السنة بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

فيما يتعلق بالبنود النقدية، فإن الربح أو الخسارة في العملة الأجنبية هو الفرق بين التكلفة المدفوعة بالعملة الوظيفية في بداية السنة المعدلة بسعر العائد الفعلي والمدفوعات خلال السنة، وبين التكلفة التي يتم استهلاكها بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها بسعر الصرف في نهاية العام. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها من خلال التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية فتترجم باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. تثبت أرباح أو خسائر تحويل العملات الناتجة من عمليات التسوية و الترجمة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

استثمارات عقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبيد) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسملة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

٥٠ سنة
١٥ سنة

المكونات

المباني
المعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

استثمارات عقارية (تتمه)

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بالمخصصات لخسارة العمليات المستقبلية.

الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

الاعتراف بالإيرادات (تتمه)

إيرادات الإيجار من تأجير الاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقارات الاستثمارية ، بالصافي بعد الخصم ، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت ، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي يجب أن تكون مستمدة من الأصل المؤجر.

إيرادات تشغيل الفنادق

تتكون الإيرادات من خدمات الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصافي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عندما ينشأ حق الاستلام. تعكس دخل توزيعات الأرباح كمكون من صافي إيرادات المتاجرة، صافي الدخل من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الأدوات المالية أو أي إيراد تشغيلي آخر بناء على التصنيف الأساسي لأدوات حقوق الملكية.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية ليصبح جاهز للاستخدام بالشكل المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل جميع أعباء القروض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تشمل أعباء القروض الفوائد والتكاليف الأخرى التي يتكبدها الصندوق لتمويل الصندوق.

المصروفات

يتم إثبات المصروفات بما في ذلك مصروفات إدارة العقارات ورسوم إدارة الصندوق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

الزكاة

الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات ولم ترد في هذه القوائم المالية الموحدة. إن مبلغ الزكاة الذي يتم تحميله في قائمة الدخل الشامل الموحدة يتعلق بالشركات التابعة. لم يتم الاعتراف باحتساب الزكاة للسنة في هذه القوائم المالية الموحدة لأن المبلغ غير جوهري.

حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف مطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيع الأرباح على مالكي الوحدات كالتزام في القوائم المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبعد غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية علي القياس اللاحق للموجودات المالية:

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل . يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الدخل الشامل الموحدة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

- (أ) قيام المجموعة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقبالة للعدم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض اقتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الإنخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعة تقيماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمه)

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣ م

إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالصندوق سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمد الصندوق هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

مخلص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م. هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنباً إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥ م.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)
	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين وتعديلاتها	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧

٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣ (تتمه)

ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢
١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
١ يناير ٢٠٢٣ م	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
١ يناير ٢٠٢٣ م	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
١ يناير ٢٠٢٤ م	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١

أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣ (تتمه)

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستنجاز في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بحاسبة البيع وإعادة الاستنجاز بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستنجاز حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	١ يناير ٢٠٢٤ م	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستنجاز	معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤ م	ترتيبات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.	١ يناير ٢٠٢٤ م	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

٦. أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى ورسوم التعامل

أتعاب الإدارة، المصروفات الأخرى

على أساس نصف سنوي، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١,٢% سنويا من إجمالي القيمة العادلة لموجودات الصندوق كما يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أي مصروفات أخرى متكبدة نيابة عن الصندوق كأتعاب المراجعة والأتعاب القانونية، تعويضات مجلس الإدارة والأتعاب الأخرى.

رسوم تعامل

بالإضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق لمرة واحدة رسوم تعامل بنسبة ١% من قيمة شراء أو بيع لكل عقار تم شراؤه أو بيعه بواسطة الصندوق.

٧. النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	ايضاح	
٣٩٧,٥٨٨	١٨١,٠٠٠		النقد في الصندوق
١,٨٩٦,٦٠٠	٥٧,٨٩٥,٩٨٩	١-٧	حساب استثماري
٣٠,١٨٥,٩٩٤	٢٤,٨٦٠,١٦٠	٢-٧	النقد في البنوك
٣٢,٤٨٠,١٨٢	٨٢,٩٣٧,١٤٩		

١-٧ الحساب الاستثماري محتفظ به لدى الرياض المالية، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٢). يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات.

٢-٧ تتضمن النقدية لدى البنوك حساب جاري لدى بنك الرياض، طرف ذو علاقة (إيضاح ١٢). لا يحقق الصندوق عمولات على هذه الحسابات الجارية.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. ذمم مدينة، صافي

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٩٦,٤٣٢,٦٤٣	٨٧,١٦١,٩٤٢
(١٢,١٦٦,٩٨٢)	(١٤,٩١٠,١١٤)
٨٤,٢٦٥,٦٦١	٧٢,٢٥١,٨٢٨

ذمم مدينة
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

فيما يلي ملخص حركة مخصص الائتمان أو الخسارة المتوقعة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
(٩,٨٥٢,٩٢٩)	(١٢,١٦٦,٩٨٢)
(٢,٣١٤,٠٥٣)	(٢,٧٤٣,١٣٢)
(١٢,١٦٦,٩٨٢)	(١٤,٩١٠,١١٤)

١ يناير
المحمل خلال السنة
٣١ ديسمبر

٩. مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
٢٦,٢٥٤,١٦٩	١٥,٣٧٤,٦٦١	توزيعات أرباح مستحقة
٢٠,٨٤٥,٢٩٤	٧,٤٤٢,٣٩٤	دفعات مقدمة لمقاولين من الباطن
٧,٧٣١,٧٨١	٤,١٦٠,٧٢٣	ضريبة القيمة المضافة
٢,٦٧٣,٧٦١	٤,٨٠٦,٣٣٥	مصروفات مدفوعة مقدما
٢,٤٧٠,٠٠٣	-	مبالغ محجوزة
٤٩٤,٣٢٢	-	تأمين نقدي لإعتمادات مستندية
١٣,١١٣,٧٧٤	٥,٥٧٤,٩٤٢	أخرى
٧٣,٥٨٣,١٠٤	٣٧,٣٥٩,٠٥٥	

١٠. عقارات تحت التطوير

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
٣٤,١٨٠,٥٨٤	٧٩,٠٦١,٣٣٩	الرصيد في بداية السنة
٤٢,٥١٤,٧٦٨	٤٧,٦٢٤,٨٥٢	تكلفة التطوير المتكبدة خلال السنة
-	(٧٣,٣٦٥,٤٤٨)	المحول إلى الإستثمارات العقارية
٢,٣٦٥,٩٨٧	-	تمويل اسلامي مرسل
٧٩,٠٦١,٣٣٩	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	الرصيد في نهاية الفترة

تتكون العقارات تحت التطوير من أبراج الفرسان والتي تقع في طريق الملك فهد بين برج المملكة و برج الفيصلية في مدينة الرياض.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية

المجموع	المعدات	المباني	الأرض	إيضاح	التكلفة
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٧٣,٣٦٥,٤٤٨	٢٩,٠٩٥,٩٢٤	٤٤,٢٦٩,٥٢٤	-		المحول من عقارات تحت التطوير
٢,١٣١,٦٥٢,١٧٥	١٧٤,٩٧٠,١٤١	١,١٢٦,٨٨٠,٨٠٨	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	-		الإستهلاك المتراكم
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	(١١,٦٠٣,٦٥٨)	(٢٢,١٨٥,٢١٦)	-	١,١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(١٦٩,٣٧٢,٩٠٦)	(٤٩,٢٨٨,٤٨٧)	(١٢٠,٠٨٤,٤١٩)	-		الاستهلاك المحمل للفترة
١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١٢٥,٦٨١,٦٥٤	١,٠٠٦,٧٩٦,٣٨٩	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
-	-	-	-		الإضافات
٢,٠٥٨,٢٨٦,٧٢٧	١٤٥,٨٧٤,٢١٧	١,٠٨٢,٦١١,٢٨٤	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(١٠٤,٦٢٠,٢٧٧)	(٢٨,٠٢٠,٩٠٠)	(٧٦,٥٩٩,٣٧٧)	-		الإستهلاك المتراكم
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	(٩,٦٦٣,٩٢٩)	(٢١,٢٩٩,٨٢٦)	-	١,١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(١٣٥,٥٨٤,٠٣٢)	(٣٧,٦٨٤,٨٢٩)	(٩٧,٨٩٩,٢٠٣)	-		الاستهلاك المحمل للفترة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٥	١٠٨,١٨٩,٣٨٨	٩٨٤,٧١٢,٠٨١	٨٢٩,٨٠١,٢٢٦		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاثني عشر عقار التالية:

- ١) مركز الازدهار: يمثل عقار تجاري يقع في طريق عثمان بن عفان في حي الازدهار (بالقرب من النخيل مول). يقع هذا العقار في الرياض.
- ٢) مركز التميز: يمثل عقار تجاري يقع في تقاطع طريق الإمام وشارع خالد بن الوليد بحي قرطبة. يقع هذا العقار في الرياض.
- ٣) أبراج أنسام الشاطئ: يمثل عقار تجاري حديث يقع في طريق الأمير محمد بن فهد في حي الشاطئ. يقع هذا العقار في مدينة الدمام.
- ٤) أسكوت التحلية: يمثل عقار تجاري يقع في شارع التحلية بالقرب من بن حمران، واحد من أبرز المراكز التجارية و العقارية في مدينة جدة. يقع العقار في مدينة جدة.
- ٥) ريزدنس: تمثل مباني تجارية وقل ضيافة تتألف من صالات عرض وأجنحة مكتنية تقع داخل حي حطين. يقع العقار في مدينة الرياض.
- ٦) فيفينا: تمثل فلل فندقية بنيت حديثاً تقع على شارع موسى بن نصير في حي المعذر الشمالي، بين طريق التخصصي و طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يقع العقار في مدينة الرياض.
- ٧) الجامعة السعودية الإلكترونية: تمثل جامعة تقع في حي الربيع ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ٨) مركز أمنية: يمثل عقار تجاري يقع علي طريق الملك سعود الفيصل، ويقع العقار بمدينة جدة.
- ٩) برج رافال: يمثل عقار متعدد الاستخدامات يقع في طريق الملك فهد، ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١٠) برج العليا: عقار تجاري يقع في شارع العليا. ويقع العقار بمدينة الرياض.
- ١١) أسكوت كورنيش الخبر: يمثل فندق يقع على طريق الأمير تركي. يقع العقار في الخبر
- ١٢) مبنى الراند: تم تأجيره لمدة ثلاث سنوات لهيئة السياحة السعودية، ويقع في حي الراند على طريق الملك عبدالله بالرياض.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. الاستثمارات العقارية (تتمه)

١-١١ يستهلك الصندوق المباني والمعدات على مدى ٥٠ و ١٥ سنة على التوالي. يحمل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك وهي التكلفة ناقصا القيمة المتبقية.

٢-١١ جميع الممتلكات مملوكة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("SPV") "شركة ذات غرض خاص" أو من قبل الشركات المملوكة من قبل SPV. تحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات للملكية المنتفعة للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقارات.

٣-١١ يقوم مدير الصندوق بمراجعة عقاراته الاستثمارية للتحقق من انخفاض القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، على عقارين، ولم يتم الاعتراف بمبلغ الانخفاض حيث أن المبلغ غير جوهري.

١٢. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة بالصندوق الرياض المالية (بصفتها مدير الصندوق) وبنك الرياض (المساهم في الرياض المالية) ومشغل الفنادق.

المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة التي أبرمها الصندوق خلال السنة والأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات هي كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	مبلغ المعاملة		الرصيد الختامي	
		٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
مستحق من أطراف ذات علاقة					
بنك الرياض	تأمين نقدي على اعتمادات مستندية * حساب جاري	-	-	-	٤٩٤,٣٢٢
الرياض المالية	حساب استثماري الفائدة على الحساب الاستثماري استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٦٩٤,٩٣٦	١٠,٩١٣,٩٣٨
		-	-	٥٧,٨٩٥,٩٨٩	١,٨٩٦,٦٠٠
		-	-	٦١,٨٣٨,٨٧٥	-
		-	-	١١١,٨٤٧,٦٣١	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة					
الرياض المالية	أتعاب إدارة الصندوق **	٢٩,٠٢١,٣٤٧	٢٥,٥٦٥,٤٤٥	٤٩,٧٠٩,٩٥٣	١٣,٩٩٢,٤٩١
بنك الرياض	تمويل اسلامي	-	-	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩
	مصاريف تمويل عمولات بنكية	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	٤٩,٩٨٤,٨٧٧	٢١,٩٥٨,٣٢٧	١٦,٤٨٨,٤٥٥
		٧٨١,٢٩٥	٢,٣١٩,١٦٧	-	-
كسب المالية	أتعاب أمين حفظ	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	-

* تأمين نقدي على اعتمادات مستندية تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى.

**أتعاب إدارة الصندوق و أتعاب التعامل المستحقة تم إدراجها في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند المصروفات المستحقة.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣. قروض إسلاميه

حصل الصندوق على تسهيلات التورق من بنك الرياض من خلال شركة الرياض المالية وتستحق خلال ٢٠٢٤ م. كما حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إسلامي من خلال شركة الرياض للدخل العقاري مع استحقاق خلال عامي ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٥ م.

تسهيلات التمويل الإسلامي من بنك الرياض مرهونة مقابل العقارات التالية: مركز أمنية، برج أسكوت التحلية، فندق جي دبليو ماريوت، أكاديمية STC، الجامعة السعودية الإلكترونية، مركز الازدهار، برج العليا، أبراج الشاطئ، فندق أسكوت كورنيش الخبر، مجمع ريزدنس، فلل فيفيندا، أبراج الفرسان، مبنى الراند، ومركز التميز.

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,٤٢٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	القروض الإسلامية
١٦,٤٨٨,٤٥٥	٢١,٩٥٨,٣٢٧	مصاريق تمويل مستحقة
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	

فيما يلي تفاصيل تراكم تكلفة التمويل المستحقة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٦,٤٧٩,١٨٤	١٦,٤٨٨,٤٥٥	الرصيد الافتتاحي
٤٩,٩٨٤,٨٧٧	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	المحمل خلال السنة
٢,٣٦٥,٩٨٧	-	تمويل إسلامي مرسل
(٤٢,٣٤١,٥٩٣)	(٨٠,٩٥٠,٤٦٨)	المدفوع خلال السنة
١٦,٤٨٨,٤٥٥	٢١,٩٥٨,٣٢٧	

١٤. إيرادات إيجار غير مكتسبة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٩,٥١٢,٣٧١	٣١,٣٤٩,٥٢٨	الرصيد الافتتاحي
٨١,٢٢١,٢٣٥	٨٣,١٨٧,٧١٢	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٧٩,٣٨٤,٠٧٨)	(٨١,٥٦٠,٧٦٨)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
٣١,٣٤٩,٥٢٨	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
١٣,٩٩٢,٤٩١	٤٩,٧٠٩,٩٥٣	١٢ أتعاب إدارة الصندوق
٨,٤٣٦,٨٩٥	٨,١٠٢,٣٥٨	مصروفات مستحقة
٣,٠٩٥,٣٩٦	٥,٧١١,٨٣٧	ضمان اعمال
٦,٠٠٥,٤٢٦	٥,٩٨٤,٣٢٠	ايرادات غرف مقبوضة مقدما
-	٢,٣٩٩,٠٨٨	ضريبة قيمة مضافة
٣,٥٠٢,٢٧٢	٧,٥٧٧,١٥٨	مخصص إحلال وتجديد
٧,٥١٨,٤٦١	٥,٢٧٢,٥٩٣	أخرى
٤٢,٥٥٠,٩٤١	٨٤,٧٥٧,٣٠٧	

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦. استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٧٧٠,٠٧٥,٢٩٨	٧٧٠,٠٧٥,٢٩٧
١١١,٨٤٧,٦٣١	٦١,٨٣٨,٨٧٥
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢

استثمارات في حقوق الملكية – غير مدرجة (٢,١٦)
استثمارات في صناديق – مدارة من قبل الرياض المالية

١,١٦ الحركة في الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٨٥٤,٦٤١,٦٦٣	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩
١١١,٨٣٨,٨٧٧	-
(٨٤,٥٦٦,٣٦٧)	(٥٠,٣١١,٧٧٢)
-	٣٠٣,٠١٥
٨,٧٥٦	-
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	٨٣١,٩١٤,١٧٢

في بداية السنة
الإضافات خلال السنة
الاستبعادات خلال السنة
ربح محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ربح غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
في نهاية السنة

٢,١٦ تمثل هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية خارج المملكة العربية السعودية.

١٧. إيرادات إيجار وتشغيل

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٧٩,٣٨٤,٠٧٨	٨١,٥٦٠,٧٦٩
١٣١,٠٢٥,٢٠٨	١٧٦,٤٢٢,٥٠٢
٢١٠,٤٠٩,٢٨٦	٢٥٧,٩٨٣,٢٧١

إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
إيرادات من تشغيل الفنادق*

*توقيت الاعتراف بالإيراد

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
١٣١,٠٢٥,٢٠٨	١٧٦,٤٢٢,٥٠٢
٧٩,٣٨٤,٠٧٨	٨١,٥٦٠,٧٦٩
٢١٠,٤٠٩,٢٨٦	٢٥٧,٩٨٣,٢٧١

في نقطة زمنية
على أساس زمني مناسب

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
١٧,٦٧٧,٣٧٩	٢٢,١٧٩,٨٧٦		تكاليف موظفي الفندق
٦,٢٥٦,١٤٨	٧,٧٧٥,٩٩٨		صيانة وإصلاح خدمات
١٠,٥٤٧,٩٥٩	٦,٢٢٨,٥٥٥		مصاريف تسويقية
٥,٥٨٠,٨٩٦	١٢,٧٦٦,٧٩٨		عمولات بنكية
٢,٣١٩,١٦٧	٧٨١,٢٩٥	١٢	اتعاب قانونية ومهنية
٢,٥٣٩,٤٢٨	٥,٦١٢,٤٧٥		صيانة البرامج والأجهزة
٨٣,٨٤٥	٥٧,٠٦٥		هاتف وانترنت
٦٤١,٣٨٥	-		المحمل على احتياطي احلال رأسمالي
٢,٥٢٥,١٥٤	٥,٠٨٥,٠٢٤		أخرى
٣,٥٧٠,٠٨٢	٥,٢٣٣,٢٦٧		
٥١,٧٤١,٤٤٣	٦٥,٧٢٠,٣٥٣		

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية والذمم المدبنة والمطلوبات الأخرى والقروض الإسلامية والذمم الدائنة. يتم الإفصاح عن طرق التعرف المعينة المعتمدة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس صافي، أو لتحقيق الأصل والمسؤولية في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية ومخاطر معدلات أسعار الصرف الأجنبية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة.

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافيًا حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضي موعدها.

المستحق من أطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

إن أقصى تعرض غير مضمون للصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

إيضاح	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
النقدية وشبه النقدية	٨٢,٧٥٦,١٤٩	٣٢,٤٨٠,١٨٢
ذمم مدينة	٧٢,٢٥١,٨٢٨	٨٤,٢٦٥,٦٦١
توزيعات أرباح مستحقة	١٥,٣٧٤,٦٦١	٢٦,٢٥٤,١٦٩

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية من الناحية المادية جوهريا.

يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها ، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية المحفظة الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
٧٨,٠٦١,١٩٣	-	٧٨,٠٦١,١٩٣
٣,٦٧٤,٢٣٤	٣,٦٧٤,٢٣٤	-
٢١,٩٥٨,٣٢٧	-	٢١,٩٥٨,٣٢٧
١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤١٢,٦٨٥,٩٦٤	-
١,٥١٦,٣٧٩,٧١٨	١,٤١٦,٣٦٠,١٩٨	١٠٠,٠١٩,٥٢٠
إجمالي المطلوبات		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
أقل من سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
٤٢,٥٥٠,٩٤١	-	٤٢,٥٥٠,٩٤١
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٠١٣,١٩٧	-
١٦,٤٨٨,٤٥٥	-	١٦,٤٨٨,٤٥٥
١,٤٢٢,٦٨٥,٩٦٤	١,٤٢٢,٦٨٥,٩٦٤	-
١,٤٨٤,٧٣٨,٥٥٧	١,٤٢٥,٦٩٩,١٦١	٥٩,٠٣٩,٣٩٦
إجمالي المطلوبات		

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار المرتبطة بتحقيق الهدف الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

التركيز الجغرافي

جميع الموجودات والمطلوبات موزعة في المملكة العربية السعودية باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حقوق ملكية غير مدرجة والتي تقع في شمال أمريكا وبلجيكا.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل ، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي: -

٢٠٢٣ م

قائمة الدخل	قائمة حقوق الملكية
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة
١٤,١٢٦,٨٥٩	١٤,١٢٦,٨٥٩
(١٤,١٢٦,٨٥٩)	(١٤,١٢٦,٨٥٩)

التغير في أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

٢٠٢٢ م

قائمة الدخل	قائمة حقوق الملكية
زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة	زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة انخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة
١٤,٢٢٦,٨٥٩	١٤,٢٢٦,٨٥٩
(١٤,٢٢٦,٨٥٩)	(١٤,٢٢٦,٨٥٩)

التغير في أسعار الفائدة
حساسية التدفق النقدي

٢٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للائحة الصناديق العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم والإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير من قبل مقيمين معينين للـ ١٢ عقار هما شركة أبعاد وممتلكاتي وهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". كما في ٣١ ديسمبر كان تقييم الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير على النحو التالي:

٢٠٢٣ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٧٨,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠١,٣٦٩,٠٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠
٢٠٢٢ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية والعقارات تحت التطوير	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠
الإجمالي	٢,٤٥٥,٨٠٠,٠٠٠	٢,٣٨٠,٤٨٣,٠٠٠	٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمه)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الكشف عن القيمة العادلة لاستثمارات وعقارات التطوير.

تم تقييم الاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التدفقات النقدية المخصومة وطريقة الدخل، فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٢,٤١٨,١٤١,٥٠٠	٢,٤٣٩,٧٨٤,٥٠٠
(١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٤)	(١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩)
(٧٩,٠٦١,٣٣٩)	(٥٣,٣٢٠,٧٤٣)
٤١٦,٣٧٧,٤٦٧	٤٢٤,١٨٤,٤٨٨
١٧١,٦٩٧,١٠١	١٧١,٦٩٧,١٠١
٢,٤٢٥	٢,٤٧١

القيمة العادلة المقدره للاستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
يخصم: القيمة الدفترية
- الاستثمارات العقارية
- عقارات تحت التطوير
زيادة القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
الوحدات المصدرة (بالعدد)
الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدره

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
١,٥٣١,٣٠٧,٣٢٤	١,٤٦٧,١١١,٩٦٣
٤١٦,٣٧٧,٤٦٦	٤٢٤,١٨٤,٤٨٨
١,٩٤٧,٦٨٤,٧٩٠	١,٨٩١,٢٩٦,٤٥١

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و العقارات تحت التطوير

صافي قيمة الموجودات المنسوبة إلي كل وحدة :

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٨,٩٢	٨,٥٤
٢,٤٢	٢,٤٧
١١,٣٤	١١,٠١

القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

جميع العقارات مسجلة باسم شركة الرياض للدخل العقاري ("الشركة") أو شركات مملوكة من قبل الشركة. تحتفظ الشركة بهذه العقارات لملكية الانتفاع بالصندوق ولا يملك أي حصص مسيطرة ولا يسبب أي مخاطر على العقارات.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١. التوزيعات

- في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٤٧ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٨٠,٦٩٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ٢٩ أغسطس ٢٠٢٢ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٤٤ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٧٥,٥٤٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ م ، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة بإجمالي ٤٢,٩٢٤ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

٢٢. الإلتزامات المحتملة والتعهدات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ، لم يكن لدى الصندوق اعتمادات مستندية غير مسددة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٠,٤٩ مليون ريال سعودي) ، والتي كانت صادرة عن بنك الرياض مقابل ضمان نقدي ١٠٠%. تم إدراج خطاب الإلتزام في قائمة المركز المالي الموحدة تحت بند مدفوعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

٢٣. تصنيف الأدوات المالية

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة والموجودات الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من إيرادات إيجار غير مكتسبة وأتعاب الإدارة المستحقة. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصح عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
-	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٣١,٩١٤,١٧٢
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)			
-	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)			
-	-	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١	٢,٧٩٤,١٩٣,٤٤١
الإجمالي			

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
-	٥٠,٠٠٨,٧٥٦	٨٣١,٩١٤,١٧٢	٨٨١,٩٢٢,٩٢٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٦)			
-	-	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٤	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٤
الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)			
-	٥٠,٠٠٨,٧٥٦	٢,٧٥٤,٦١٦,٨٦٦	٢,٨٠٤,٦٢٥,٦٢٢
الإجمالي			

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة تحت المستوى ٢ استثمارات في الصناديق العامة المفتوحة، والتي يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية مسجلة للأصول كما في تاريخ التقرير.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة ضمن المستوى ٣ استثمارات في صناديق عقارات مغلقة يتم تحديد قيمتها العادلة بناءً على آخر قيمة صافية للأصول مسجلة كما في تاريخ التقرير، وكذلك أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المعترف بها في سعر التكلفة، وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة. بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨,٠٠% - ١٠,٨%)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧,٥% - ٨,٥%)

التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدمومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

القيمة النهائية في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

٢٥. القطاعات التشغيلية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

٢٠٢٣ م			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٨١,٥٦٠,٧٦٨	-	٨١,٥٦٠,٧٦٨	الإيرادات من الإيجارات
١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	١٢٢,٢٦٩,٩٢٩	-	إيرادات الغرف الفندقية
٤٩,٤٨٥,٠٠٩	٤٩,٤٨٥,٠٠٩	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٤,٦٦٧,٥٦٥	٤,٦٦٧,٥٦٥	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	(٢٥,٨٤٢,٤٨٣)	-	تكلفة الغرف
(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	(٣٠,٧٧٩,٧٧٥)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٢,٧٣٠,٨٩٢)	(٢,٧٣٠,٨٩٢)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٣,٧٨٨,٨٧٤)	-	٣٣,٧٨٨,٨٧٤	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٦٤,٨٤١,٢٤٧	١١٧,٠٦٩,٣٥٣	٤٧,٧٧١,٨٩٤	مجمل الربح
(٩,٤٨٢,٨٧٧)	(٦,٦٤٩,١٢١)	(٢,٨٣٣,٧٥٦)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٩,٠٢١,٣٤٧)	-	٢٩,٠٢١,٣٤٧	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٧٤٣,١٣٢)	(١,٧٤٣,١٣٢)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٦٥,٧٢٠,٣٥٣)	(٥٦,٤٤١,٣٢٨)	(٩,٢٧٩,٠٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٥٧,٧٧٣,٥٣٨	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٥,٥٣٧,٧٦٦	صافي الربح التشغيلي
٤٩,٥٤٤,٨٧١	-	٤٩,٥٤٤,٨٧١	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٣,٠١٥	-	٣٠٣,٠١٥	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٦,٤٢٠,٣٤٠)	-	٨٦,٤٢٠,٣٤٠	مصاريف التمويل
٤٥٢,١٠٧	-	٤٥٢,١٠٧	إيرادات أخرى
٢١,٦٥٣,١٩١	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٣٠,٥٨٢,٥٨١	صافي دخل السنة
-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٢١,٦٥٣,١٩١	٥٢,٢٣٥,٧٧٢	٣٠,٥٨٢,٥٨١	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٢ م			الدخل الشامل
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الايجار	
٧٩,٣٨٤,٠٧٨	-	٧٩,٣٨٤,٠٧٨	الإيرادات من الإيجارات
٩٧,٠٤٥,٣٧٣	٩٧,٠٤٥,٣٧٣	-	إيرادات الغرف الفندقية
٣١,٢٤٨,٤٩٤	٣١,٢٤٨,٤٩٤	-	إيرادات الأغذية والمشروبات
٢,٧٣١,٣٤١	٢,٧٣١,٣٤١	-	إيرادات الأقسام التشغيلية الأخرى
(٢٣,٤٤٨,٢٦٩)	(٢٣,٤٤٨,٢٦٩)	-	تكلفة الغرف
(٢٠,١٥١,٦٦٦)	(٢٠,١٥١,٦٦٦)	-	تكلفة الأغذية والمشروبات
(٢,٠٧٨,٠٦٦)	(٢,٠٧٨,٠٦٦)	-	تكاليف تشغيل أخرى
(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	-	(٣٠,٩٦٣,٧٥٥)	إستهلاك الإستثمارات العقارية
١٣٣,٧٦٧,٥٣٠	٨٥,٣٤٧,٢٠٧	٤٨,٤٢٠,٣٢٣	مجمول الربح
(٦,٨٨٦,٧٠٧)	(٣,٦٨٣,٥٦٢)	(٣,٢٠٣,١٤٥)	مصاريف إدارة عقارات
(٢٥,٥٦٥,٤٤٥)	(١٢,٤٠٤,١٩٣)	(١٣,١٦١,٢٥٢)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢,٣١٤,٠٥٣)	(٨١٤,٠٥٣)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٥١,٧٤١,٤٤٣)	(٤٧,٣٤٥,٣٧١)	(٤,٣٩٦,٠٧٢)	مصروفات عمومية وإدارية
٤٧,١٥٩,٨٨١	٢١,١٠٠,٠٢٨	٢٦,٠٥٩,٨٥٤	صافي الربح التشغيلي
٦٥,١٥١,٢٧١	-	٦٥,١٥١,٢٧١	توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,٥٣٢,٣٥٣	-	٢٠,٥٣٢,٣٥٣	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٧٥٦	-	٨,٧٥٦	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	-	(٤٩,٩٨٤,٨٧٧)	مصاريف التمويل
٦,٠٥٩,٦٩٩	-	٦,٠٥٩,٦٩٩	إيرادات أخرى
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,١٠٠,٠٢٨	٦٧,٨٢٧,٠٥٦	صافي دخل السنة
-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٨٨,٩٢٧,٠٨٤	٢١,١٠٠,٠٢٨	٦٧,٨٢٧,٠٥٦	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة

صندوق الرياض ريت
(المدار من قبل الرياض المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. القطاعات التشغيلية (تتمه)

٢٠٢٣ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٨٢,٩٣٧,١٤٩	١٥,٥٧٣,٦٠٤	٦٧,٣٦٣,٥٤٥	الموجودات
٧٢,٢٥١,٨٢٨	٢٩,٣٤٧,٨١٩	٤٢,٩٠٤,٠٠٩	النقدية و شبه النقدية
٨١٦,٨٥٧	٨١٦,٨٥٧	-	ذمم مدينة، صافي مخزون
٣٧,٣٥٩,٠٥٥	٨,٢٣٦,١٥٢	٢٩,١٢٢,٩٠٣	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٣,٣٢٠,٧٤٣	-	٥٣,٣٢٠,٧٤٣	عقارات تحت التطوير
٨٣١,٩١٤,١٧٢	-	٨٣١,٩١٤,١٧٢	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	-	١,٩٦٢,٢٧٩,٢٦٩	استثمارات عقارية
٣,٠٤٠,٨٧٩,٠٧٣	٥٣,٩٧٤,٤٣٢	٢,٩٨٦,٩٠٤,٦٤١	إجمالي الموجودات
١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	-	١,٤٣٤,٦٤٤,٢٩١	المطلوبات
١٧,٧١٤,٨٠٦	١٥,٦٣٣,١٩٣	٢,٠٨١,٦١٣	تمويل اسلامي
٣٢,٩٧٦,٤٧٢	-	٣٢,٩٧٦,٤٧٢	ذمم دائنة
٨٤,٧٥٧,٣٠٧	٢٥,٧٨١,٨٦٣	٥٨,٩٧٥,٤٤٤	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٣,٦٧٤,٢٣٤	٣,٦٧٤,٢٣٤	-	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٥٧٣,٧٦٧,١١٠	٤٥,٠٨٩,٢٩٠	١,٥٢٨,٦٧٧,٨٢٠	منافع نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات
٢٠٢٢ م			
الإجمالي	الفنادق المدارة من قبل طرف ثالث	الإيجار	
٣٢,٤٨٠,١٨٢	١١,١٨٤,٦٥٩	٢١,٢٩٥,٥٢٣	الموجودات
٨٤,٢٦٥,٦٦١	٣٦,٧٤٠,٠٢٤	٤٧,٥٢٥,٦٣٧	النقدية و شبه النقدية
٨٠٦,٦١٥	٨٠٦,٦١٥	-	ذمم مدينة، صافي مخزون
٧٣,٥٨٣,١٠٤	٧,٦١٦,٩٤٠	٦٥,٩٦٦,١٦٤	مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٧٩,٠٦١,٣٣٩	-	٧٩,٠٦١,٣٣٩	عقارات تحت التطوير
٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	-	٨٨١,٩٢٢,٩٢٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٤	-	١,٩٢٢,٧٠٢,٦٩٤	استثمارات عقارية
٣,٠٧٤,٨٢٢,٥٢٤	٥٦,٣٤٨,٢٣٨	٣,٠١٨,٤٧٤,٢٨٦	إجمالي الموجودات
١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	-	١,٤٣٩,١٧٤,٤١٩	المطلوبات
٢٧,٤٢٧,١١٤	٩,٨٨٢,٧٤٣	١٧,٥٤٤,٣٧١	تمويل اسلامي
٣١,٣٤٩,٥٢٨	-	٣١,٣٤٩,٥٢٨	ذمم دائنة
٤٢,٥٥٠,٩٤١	٢٤,٥٣٣,٩٥١	١٨,٠١٦,٩٩٠	ايرادات إيجار غير مكتسبة
٣,٠١٣,١٩٧	٣,٠١٣,١٩٧	-	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٥٤٣,٥١٥,١٩٩	٣٧,٤٢٩,٨٩١	١,٥٠٦,٠٨٥,٣٠٨	منافع نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

٢٦. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

أعلن الصندوق عن تحديث الشروط والاحكام بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٤٥ هـ الموافق ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م لتتماشى مع عرض السنة الحالية. مع ذلك كان تأثير إعادة التصنيف غير جوهري على العرض للقوائم المالية الموحدة.

٢٨. آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٢٩. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٤ م